

CIMBERNSTRASSE 30, 81377 MÜNCHEN



M O D E R N T O W N H O U S E
W E S T P A R K



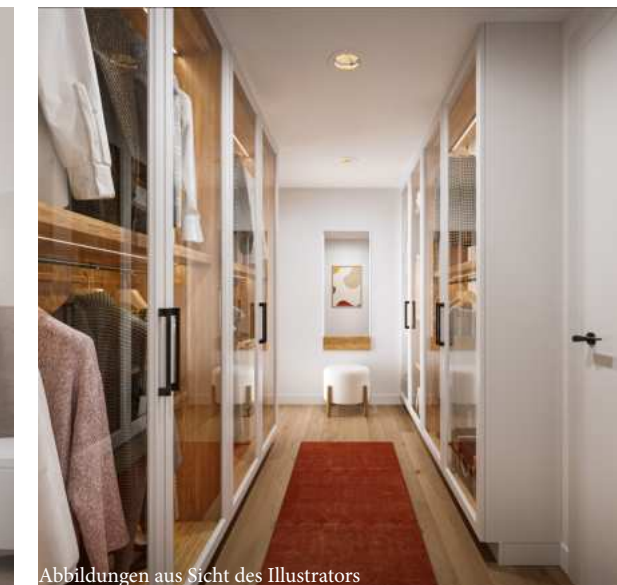
Abbildungen aus Sicht des Illustrators

DATEN UND FAKTEN

Adresse:	Cimbernstraße 30 in 81377 München
Einheiten:	5 Reihenhäuser - 3 Reihenmittel- und 2 Reihenendhäuser
Wohnflächen:	ca. 175m ² bis 177m ²
Grundstücksflächen:	ca. 1.130m ²
Gärtenflächen:	ca. 70m ² bis 203 m ²
Zimmer pro Einheit:	5 bis 5,5
Baubeginn:	2024
Fertigstellung:	2025
Kaufpreise:	ab € 1.290.000,-
Stellplätze:	Ein Tiefgaragenstellplatz pro Einheit mit E-Lademöglichkeit à € 37.500,-

HIGHLIGHTS

- ▷ Höchster Energiestandard: Effizienzhaus 40 (QNG plus)
- ▷ Zinsgünstige Kredite durch KfW-Programme 297/298 und 300
- ▷ Massivbauweise mit wärmegeädämmtem Mauerwerk
- ▷ Grundwasserwärmepumpe für autarke Wärmeversorgung
- ▷ Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher
- ▷ Private Gärten, Vorgärten, Terrassen, Balkone und Rooftop-Terrassen
- ▷ Durchgängige Eckverglasung in den Eckhäusern sowie Sitzfenster
- ▷ Einzelstellplätze in der Tiefgarage mit Lademöglichkeit (11 kW)
- ▷ Eigene Fahrradstellplätze in der Tiefgarage
- ▷ Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- ▷ Eichenparkett in allen Wohnräumen
- ▷ Design-Bäder und Gäste-WC
- ▷ Fenster mit wärmedämmender 3-fach Verglasung, elektrische Rollläden
- ▷ Innentüren mit Spezialhöhe (2,26 m)
- ▷ KNX-Bussystem für Smart-Home-Steuerung von Hausgeräten (optional)
- ▷ Kamin im Wohnbereich (optional)
- ▷ Rooftop-Terrassen in den Mittelhäusern (optional)





Abbildungen aus Sicht des Illustrators

DIE HÄUSER SPRECHEN FÜR SICH

Fünf exklusive Reihenhäuser, inspiriert durch skandinavisches Design, vereinen sie modernste Technologie mit Ästhetik. Die einzigartige Lage in Sendling-Westpark bietet eine perfekte Anbindung in einer ruhigen und grünen Umgebung. Gewinnen Sie an Unabhängigkeit durch den höchsten Energiestandard, der Sie nahezu autark werden lässt.

Ihr zukünftiges Zuhause erstreckt sich über vier Etagen. Das Herzstück des Hauses ist die offene Wohnküche, die stilvoll in den Wohn- und Essbereich übergeht. Durch bodentiefe Fenster gelangen Sie auf eine Terrasse mit einer Holzüberdachung im skandinavischen Stil, die zu einem großzügigen

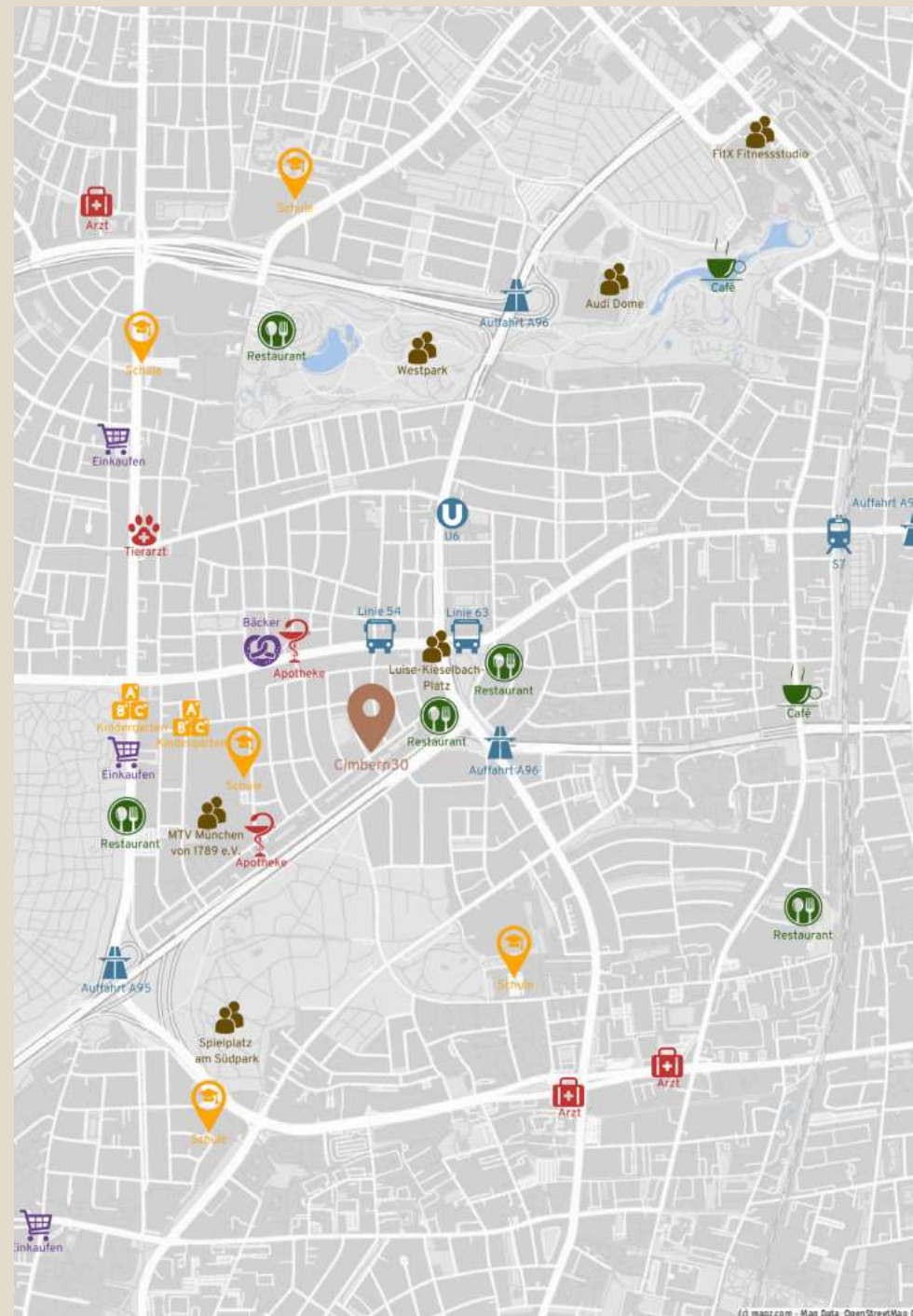
privaten Garten Richtung Nordwesten führt. Zusätzlich verfügt das Haus über einen Balkon mit Glasgeländer oder eine beeindruckende Rooftop-Terrasse. Die sonnenverwöhnte Vorderseite des Hauses ist mit einem einladenden Vorgarten Richtung Südosten ausgerichtet.

Eine elegante Holzterrasse führt ins Obergeschoss mit zwei großen Zimmern und einem Badezimmer. Dort können Sie ein drittes Zimmer als potenzielles Arbeits- oder Kinderzimmer einrichten oder eine offene Galerie zum Erdgeschoss integrieren. Im Dachgeschoss befindet sich das Masterschlafzimmer mit großzügigem begehbarem Ankleidezimmer

und en-suite Badezimmer. Das Untergeschoss bietet viele persönliche Gestaltungsmöglichkeiten, darunter eine Sauna, einen Fitnessbereich, einen Hobbyraum und eine Vorratskammer. Ein direkter Zugang zur Tiefgarage ist ebenfalls vorhanden.

Erwerben Sie dieses einzigartige Reihenhäuser mit smarter Technologie und höchstem Energiestandard und profitieren Sie darüber hinaus von zinsgünstigen Krediten durch die KfW-Förderprogramme 297/298 und 300. Der Baubeginn erfolgt diesen Sommer 2024, mit geplanter Fertigstellung 2025.

„ E I N N E U E S H A U S ,
E I N N E U E R M E N S C H .
- JOHANN WOLFGANG VON GOETHE



ZENTRAL UND TROTZDEM RUHIG

Die Cimbernstraße im Herzen von Sendling-Westpark ist eine ruhige Wohnstraße mit einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. In der Nähe liegen der idyllische Westpark sowie der Flaucher und der Tierpark Hellabrunn, beliebte Ziele für Freizeitaktivitäten.

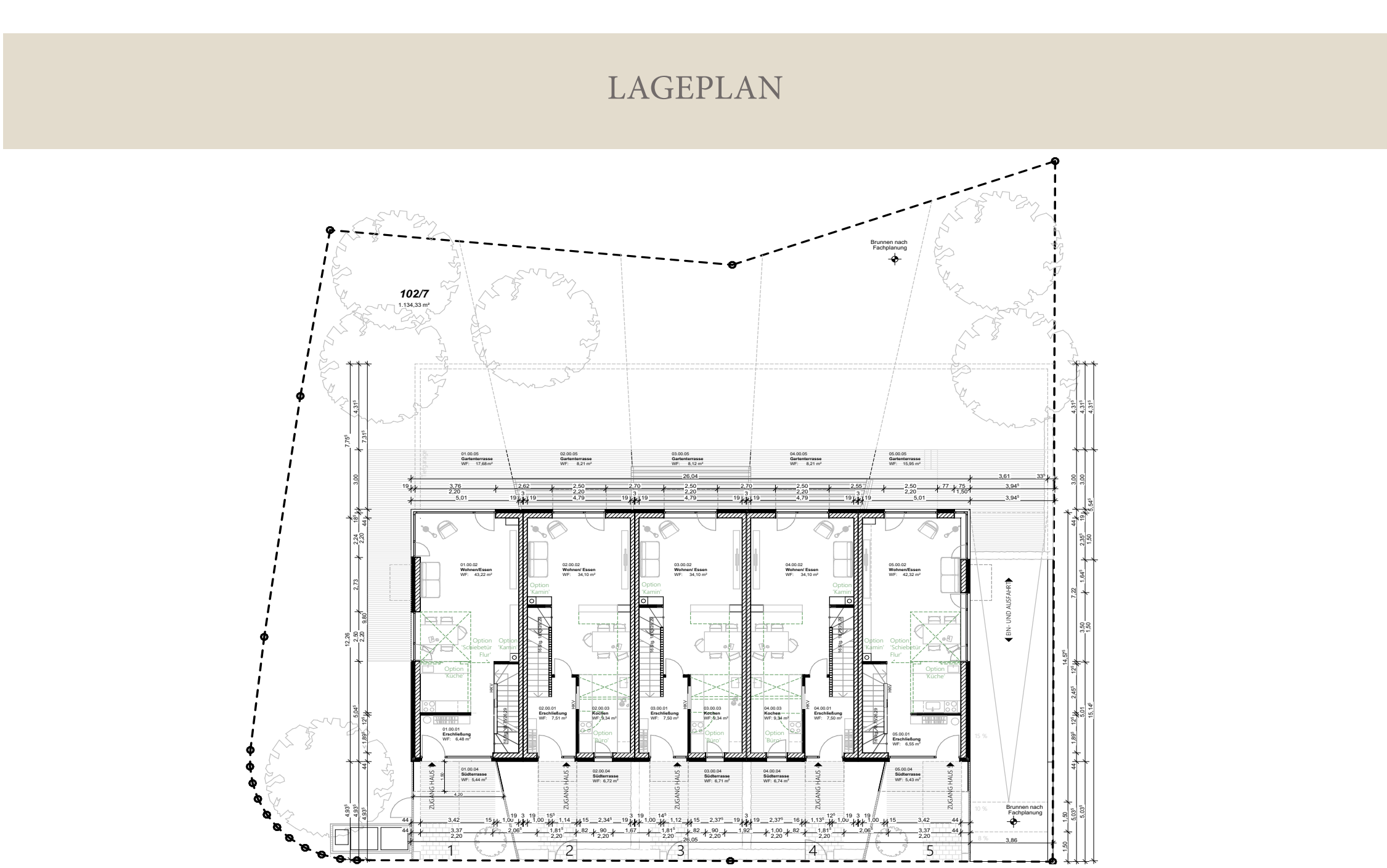
Die Lage zwischen dem Süd- und Westpark nahe dem Luise-Kieselbach-Platz gewährleistet eine perfekte Balance zwischen Zentralität und Ruhe. Die U-Bahn-Station Westpark (U6) ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar und die S-Bahn-Station Harras (S7) ist auch nicht weit entfernt. Die Autobahnanschlüsse A96 und A95 ermöglichen außerdem eine schnelle Verbindung zu den Naherholungsgebieten rund um München – der Starnberger See ist in nur 20 Minuten erreichbar.

Es bieten sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und Cafés in der Umgebung. Kitas, Kindergärten und weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht.





Abbildungen aus Sicht des Illustrators



HAUS 1

ZIMMER: 5,5	BÄDER: 2	STELLPLATZ: 1	WOHNFLÄCHE: 177,87m²	GARTENFLÄCHE: ca. 203m²	KAUFPREIS: auf Anfrage
----------------	-------------	------------------	-------------------------	----------------------------	---------------------------

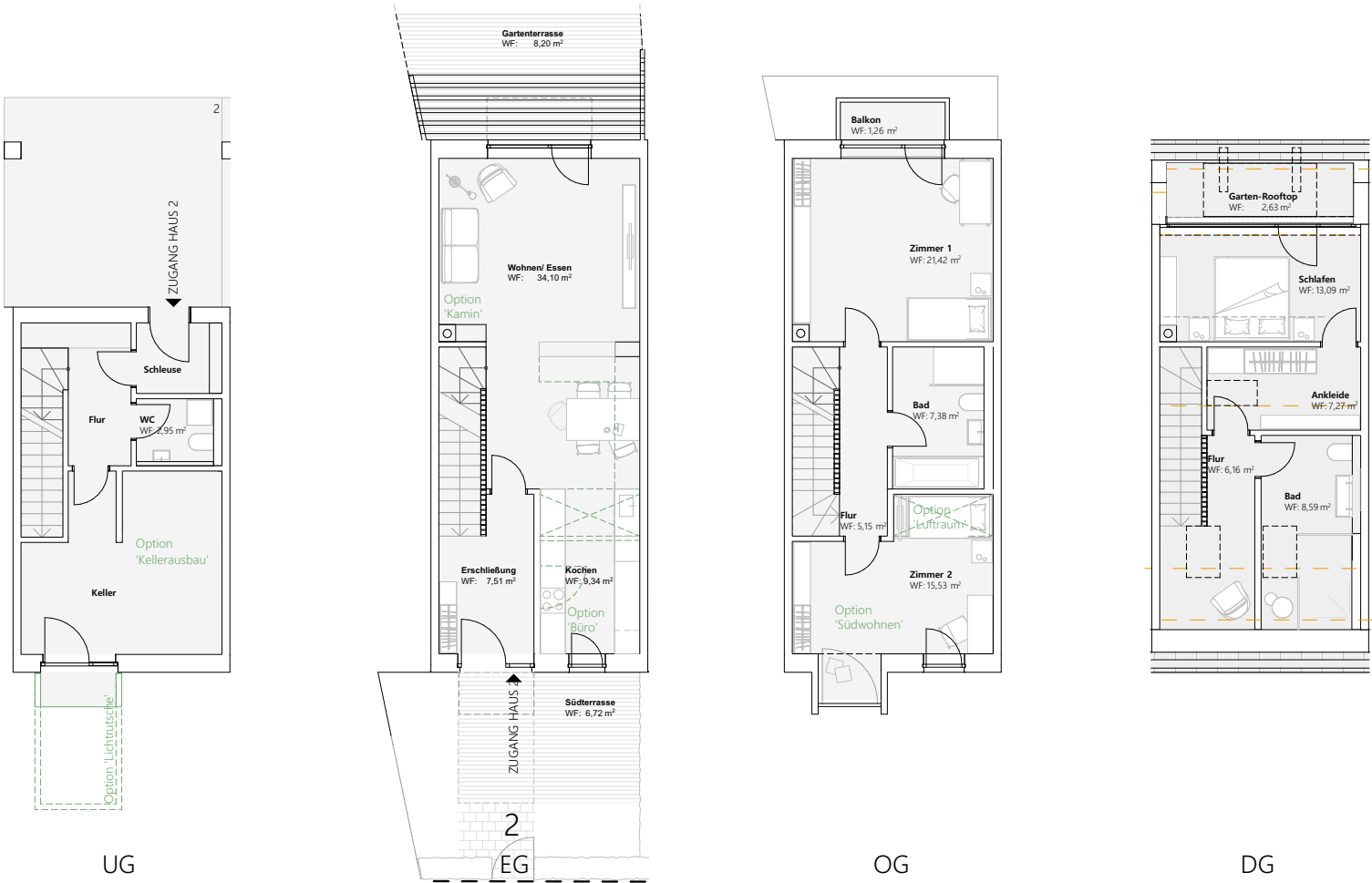
FLÄCHENAUFSTELLUNG HAUS 1:

	Wohnfläche in m²	Nebenfläche in m²	Gesamtfläche in m²
Untergeschoss	22,60	7,10	29,70
Schleuse		3,56	3,56
WC	3,20		3,20
Hobbykeller 1		3,54	3,54
Hobbykeller 2	19,40		19,40
Erdgeschoss	72,81	23,11	95,92
Erschließung	6,48		6,48
Wohnen / Essen	43,22		43,22
Südterrasse 50 %	5,43	5,43	10,86
Gartenterrasse 50 %	17,68	17,68	35,36
1. Obergeschoss	46,13	0,00	46,13
Arbeiten	10,24		10,24
Flur	4,97		4,97
Bad	5,06		5,06
Zimmer 1	12,38		12,38
Zimmer 2	13,48		13,48
2. Obergeschoss	36,33	2,76	39,09
Lounge	8,31		8,31
Schlafen	10,72		10,72
Ankleide	6,25		6,25
Bad	8,29		8,29
Süd-Rooftop 50 %	2,76	2,76	5,52
GESAMT:	177,87	32,97	210,84



HAUS 2

ZIMMER: 5	BÄDER: 2	STELLPLATZ: 1	WOHNFLÄCHE: 175,98m²	GARTENFLÄCHE: ca. 82m²	KAUFPREIS: verkauft
--------------	-------------	------------------	-------------------------	---------------------------	------------------------

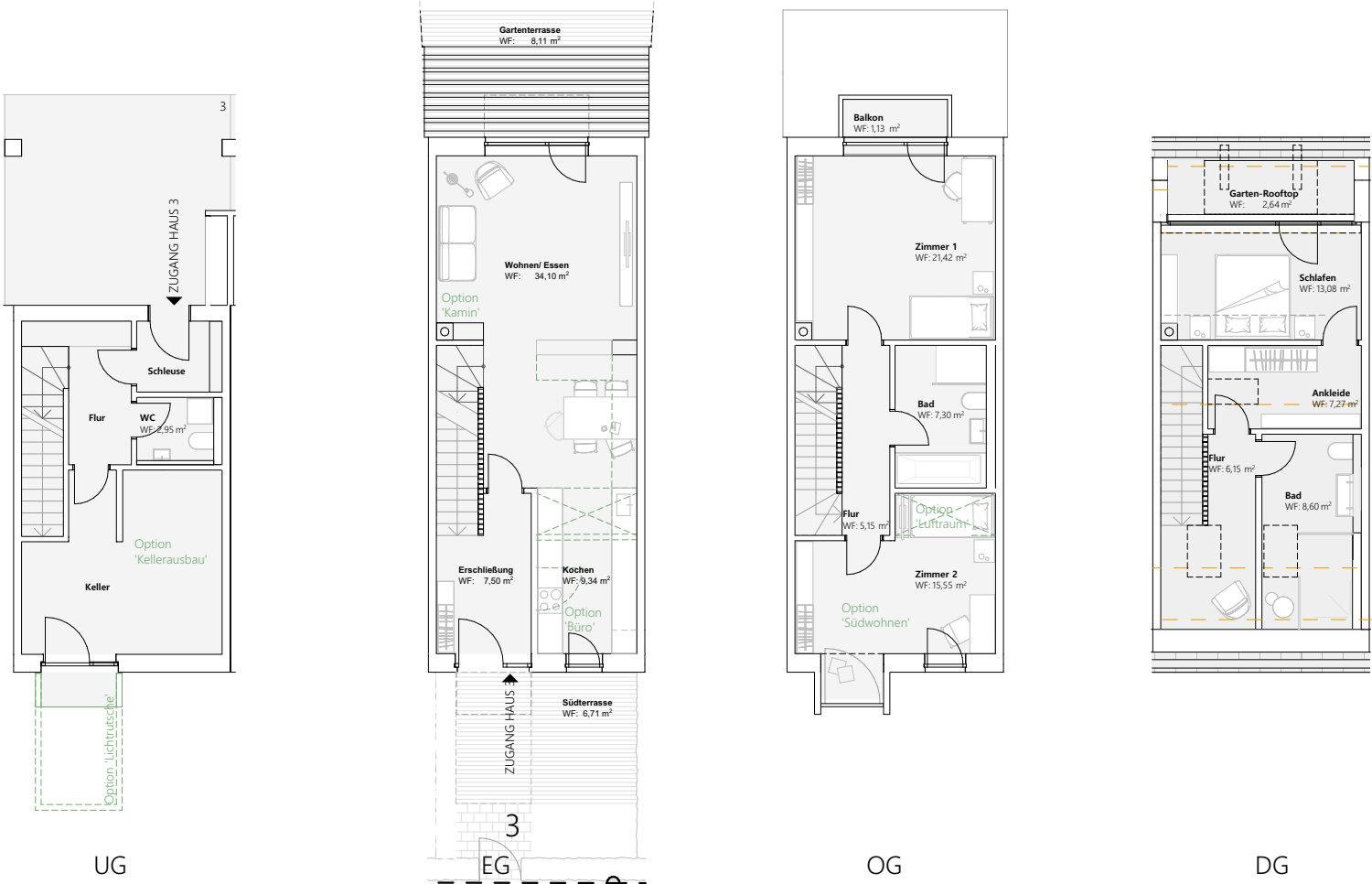


FLÄCHENAUFSTELLUNG HAUS 2:

	Wohnfläche in m²	Nebenfläche in m²	Gesamtfläche in m²
Untergeschoss	21,63	8,73	30,36
Schleuse		2,94	2,94
WC	2,95		2,95
Flur		5,79	5,79
Hobbykeller	18,68		18,68
Erdgeschoss	65,87	14,92	80,79
Erschließung	7,51		7,51
Wohnen / Essen	34,10		34,10
Kochen	9,34		9,34
Südterrasse 50 %	6,72	6,72	13,44
Gartenterrasse 50 %	8,20	8,20	16,40
1. Obergeschoss	50,74	1,26	52,00
Flur	5,15		5,15
Bad	7,38		7,38
Zimmer 1	21,42		21,42
Zimmer 2	15,53		15,53
Balkon 50 %	1,26	1,26	2,52
2. Obergeschoss	37,74	2,63	40,37
Schlafen	13,09		13,09
Ankleide	7,27		7,27
Bad	8,59		8,59
Flur	6,16		6,16
Garten-Rooftop 50 % (optional)	2,63	2,63	5,26
GESAMT:	175,98	27,54	203,52

HAUS 3

ZIMMER: 5	BÄDER: 2	STELLPLATZ: 1	WOHNFLÄCHE: 175,76m²	GARTENFLÄCHE: ca. 70m²	KAUFPREIS: verkauft
--------------	-------------	------------------	-------------------------	---------------------------	------------------------



FLÄCHENAUFSTELLUNG HAUS 3:

	Wohnfläche in m²	Nebenfläche in m²	Gesamtfläche in m²
Untergeschoss	21,58	8,73	30,31
Schleuse		2,94	2,94
WC	2,95		2,95
Flur		5,79	5,79
Hobbykeller	18,63		18,63
Erdgeschoss	65,76	14,82	80,58
Erschließung	7,50		7,50
Wohnen / Essen	34,10		34,10
Kochen	9,34		9,34
Südterrasse 50 %	6,71	6,71	13,42
Gartenterrasse 50 %	8,11	8,11	16,22
1. Obergeschoss	50,68	1,26	51,94
Flur	5,15		5,15
Bad	7,30		7,30
Zimmer 1	21,42		21,42
Zimmer 2	15,55		15,55
Balkon 50 %	1,26	1,26	2,52
2. Obergeschoss	37,74	2,64	40,38
Schlafen	13,08		13,08
Ankleide	7,27		7,27
Bad	8,60		8,60
Flur	6,15		6,15
Garten-Rooftop 50 % (optional)	2,64	2,64	5,28
GESAMT:	175,76	27,45	203,21

HAUS 4

ZIMMER:	BÄDER:	STELLPLATZ:	WOHNFLÄCHE:	GARTENFLÄCHE:	KAUFPREIS:
5	2	1	175,86m²	ca. 100m²	verkauft

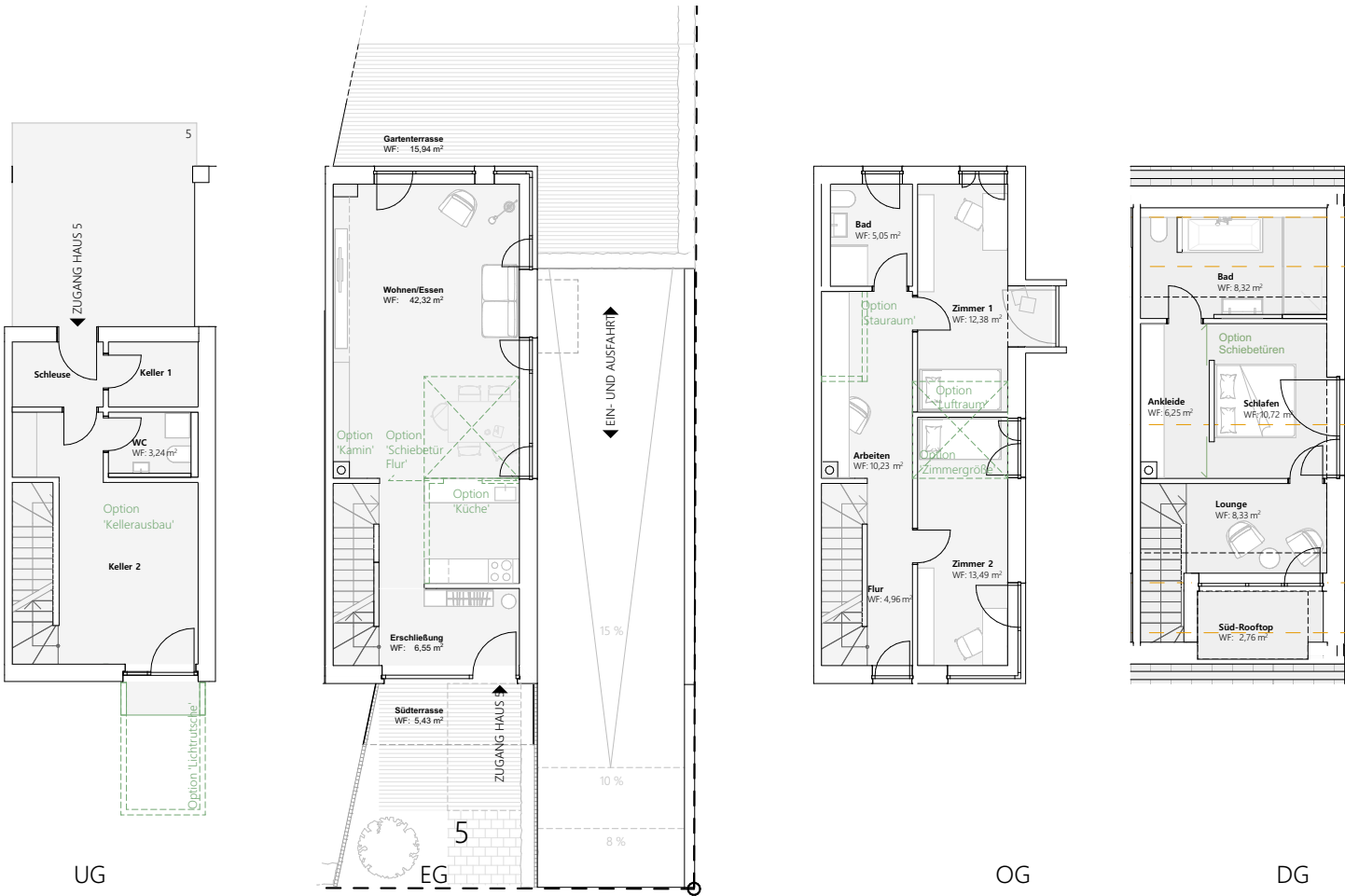


FLÄCHENAUFSTELLUNG HAUS 4:

	Wohnfläche in m²	Nebenfläche in m²	Gesamtfläche in m²
Untergeschoss	21,56	8,73	30,29
Schleuse		2,94	2,94
WC	2,95		2,95
Flur		5,79	5,79
Hobbykeller	18,61		18,61
Erdgeschoss	65,88	14,94	80,82
Erschließung	7,50		7,50
Wohnen / Essen	34,10		34,10
Kochen	9,34		9,34
Südterrasse 50 %	6,74	6,74	13,48
Gartenterrasse 50 %	8,20	8,20	16,40
1. Obergeschoss	50,66	1,26	51,92
Flur	5,15		5,15
Bad	7,30		7,30
Zimmer 1	21,42		21,42
Zimmer 2	15,53		15,53
Balkon 50 %	1,26	1,26	2,52
2. Obergeschoss	37,76	2,64	40,40
Schlafen	13,12		13,12
Ankleide	7,27		7,27
Bad	8,58		8,58
Flur	6,15		6,15
Garten-Rooftop 50 % (optional)	2,64	2,64	5,28
GESAMT:	175,86	27,57	203,43

HAUS 5

ZIMMER: 5,5	BÄDER: 2	STELLPLATZ: 1	WOHNFLÄCHE: 175,38m²	GARTENFLÄCHE: ca. 94m²	KAUFPREIS: auf Anfrage
----------------	-------------	------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------



FLÄCHENAUFSTELLUNG HAUS 5:

	Wohnfläche in m²	Nebenfläche in m²	Gesamtfläche in m²
Untergeschoss	22,65	7,09	29,74
Schleuse		3,57	3,57
WC	3,24		3,24
Hobbykeller 1		3,52	3,52
Hobbykeller 2	19,41		19,41
Erdgeschoss	70,24	21,37	91,61
Erschließung	6,55		6,55
Wohnen / Essen	42,32		42,32
Südterrasse 50 %	5,43	5,43	10,86
Gartenterrasse 50 %	15,94	15,94	31,88
1. Obergeschoss	46,11	0,00	46,11
Arbeiten	10,23		10,23
Flur	4,96		4,96
Bad	5,05		5,05
Zimmer 1	12,38		12,38
Zimmer 2	13,49		13,49
2. Obergeschoss	36,38	2,76	39,14
Lounge	8,33		8,33
Schlafen	10,72		10,72
Ankleide	6,25		6,25
Bad	8,32		8,32
Süd-Rooftop 50 %	2,76	2,76	5,52
GESAMT:	175,38	31,22	206,60



Abbildungen aus Sicht des Illustrators

IMMOBILIEN AUS LEIDENSCHAFT

Die EXPEC steht für Liebe im Detail.

Wir sind eine inhabergeführte Immobilien-Unternehmensgruppe mit Fokus auf Wohn- und Gewerbeimmobilien in Berlin, München und Regensburg.

Neben der Planung, Realisation und dem Vertrieb von Immobilien sowie der Vermietung von Gewerbe- und Wohnobjekten ist die EXPEC Immobiliengruppe aktiver Bestandhalter von Immobilien. Aufgrund guter und jahrelanger Erfahrungen konzipieren wir Lösungen für unterschiedliche Sachwerte, je nach Nachfrage oder Strategie. Spezialisiert auf die verschiedensten Bedürfnisse, gilt unsere Achtsamkeit immer einer soliden, zukunftsfesten Planung und natürlich der souveränen Ausführung.

Haftungsausschluss:

Der Inhalt dieses Exposés entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung.

Änderungen in der Planung und Ausführungen bleiben vorbehalten.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Abbildungen aus Sicht des Illustrators.

Exposé Stand 01.06.2025

M O D E R N T O W N H O U S E
W E S T P A R K

EXPEC
IMMOBILIENGRUPPE

Bretonischer Ring 13
85630 Grasbrunn
089 209 278 30